

—— 都 市 計 画 法 ——

# 開 発 許 可 制 度 の 手 引

《改訂第3号》

宮崎県県土整備部建築住宅課

## はじめに

現行の都市計画法が、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的として施行されてから、早数十年が経過いたしました。

開発許可制度は、この都市計画法の目的を実現するため、合理的な土地利用と計画的なまちづくりについて具体的な誘導規制を行うことを基本としております。

本制度の適用の範囲は都市計画区域内だけでありましたが、平成12年の法改正で都市計画区域外まで拡大され、国土のすべてが規制の対象となりました。

本県では、9市10町において都市計画区域が定められており、特に、宮崎広域都市計画区域並びに日向延岡新産業都市計画区域の2都市計画区域（3市2町）では、市街化区域と市街化調整区域に区分するいわゆる線引きが行われており、それぞれ制度の適用が図られております。

こうした中、本制度の運用につきましては、社会経済情勢の変化や地域特性に即した見直し等が進められ、逐次、許可基準や申請手続き等の整備充実が図られてまいりました。

また、この手引につきましては、県のホームページからダウンロードが可能となった平成19年5月以降、平成20年4月には「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律」（平成18年法律第46号）が平成19年11月30日に施行されたことに伴う改正を行い、平成22年7月には宮崎県開発審査会審査基準第21号の追加等による改正を行っておりましたが、第3回目の改正となる今回は、都市計画法第34条第11号の規定による条例である「都市計画法施行条例を改正する条例」が平成23年9月29日に施行されたことに伴い、市街化調整区域内の大規模な既存集落のうち知事が指定した区域については、自己用の一戸建て住居に限り建築を認めることとなったことから、第3章第5節11「市街化調整区域における建築物の立地基準の緩和」を中心とした見直しを行ったものです。

加えて、「安全なまちづくり」の推進のための都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和2年法律第43号）が令和4年4月1日に施行されたことに伴う運用の見直し、日本標準産業分類改訂に伴う参考資料等の見直しも行っています。

終わりに、本県における開発許可行政の基本的な考え方と手続きについてまとめたこの手引が、当該業務に関係される方々の実務書として幅広く活用されることを期待いたしますとともに、本書を参考にいただき関係者の皆様方が良好な都市環境づくりに積極的に参加されるようお願いいたします。

令和5年3月

宮崎県県土整備部建築住宅課長 巢山 昌博

# 目 次

## 第1編 「都市計画法に基づく開発許可制度の解説」

### 第1章 序 論

第1節 都市計画法制定の背景と開発許可制度の趣旨 .....	5
第2節 市街化区域・市街化調整区域の区分 .....	8
第3節 開発許可制度の概要 .....	16
第4節 宮崎県における都市計画の概要 .....	21

### 第2章 開発行為

第1節 定 義	[法第4条] .....	27
第2節 開発行為の許可と変更許可	[法第29条, 第35条の2] .....	37
第3節 許可と許可の条件	[法第35条, 第41条, 第79条] .....	54
第4節 許可の継承	[法第44条, 第45条] .....	56
第5節 開発行為の廃止	[法第38条] .....	58

### 第3章 開発許可申請

第1節 開発許可申請	[法第30条] .....	61
第2節 設計者の資格	[法第31条] .....	66
第3節 開発許可の特例	[法第34条の2] .....	69

### 第4章 公共施設の管理者の同意及び土地の帰属

第1節 公共施設の管理者の同意等	[法第32条] .....	75
第2節 公共施設の管理及び土地の帰属	[法第39条, 第40条] .....	78

### 第5章 開発許可基準

第1節 総論 .....	83	
第2節 技術的基準	[法第33条] .....	84
第3節 市街化調整区域の許可基準	[法第34条] .....	153

第6章 工事完了検査及び工事完了公告	[法第36条] .....	167
--------------------	---------------	-----

### 第7章 開発許可を受けた土地の区域における建築制限等

第1節 工事完了前の建築制限等	[法第37条] .....	181
第2節 建築物の形態制限	[法第41条] .....	183
第3節 予定建築物以外の建築等の制限	[法第42条] .....	185

第8章 開発登録簿	[法第46条] .....	191
-----------	---------------	-----

第9章	市街化調整区域内における建築等の制限		
第1節	建築行為、建設行為の許可	[法第43条]	197
第2節	許可の基準	[令第36条]	202
第3節	既存宅地における建築物に係る暫定措置	[法第43条]	203
第10章	開発審査会	[法第78条]	207
第11章	監督処分等		
第1節	報告、勧告、援助等	[法第80条]	211
第2節	監督処分	[法第81条]	212
第12章	不服申立て	[法第50条, 第51条, 第52条]	217
第13章	罰 則	[法第91条, 第92条, 第93条, 第94条, 第96条]	223
第14章	開発許可関係法制		227

## 参考資料

I	日本標準産業分類	233
II	都市計画法施行条例、都市計画法施行細則	285
III	宮崎県開発審査会審査基準、取扱要領	301

## 第2編 開発許可申請の手引き

第I章	開発許可事務の流れ及び本県における行政機構	321
第II章	申請書等提出部数及び開発許可等申請手数料	329
第III章	開発許可等申請の提出書類	
1	開発行為（変更）許可申請（法第29条、第35条の2）	333
2	開発行為の許可に関連する届出、承認、許可等	365
3	建築物の建築等許可申請（法第43条）等	377
4	各種証明願	386
5	開発行為（変更）許可申請添付図面（作成要領及びモデル例）	391